



**IP OFICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI,
URBANISM, CONSTRUCȚII ȘI LOCUINȚE**

MD-2043, Chișinău, str. Independenței 6/1

Tel: (00373 22) 77-68-18

e-mail: admin@oatucl.md

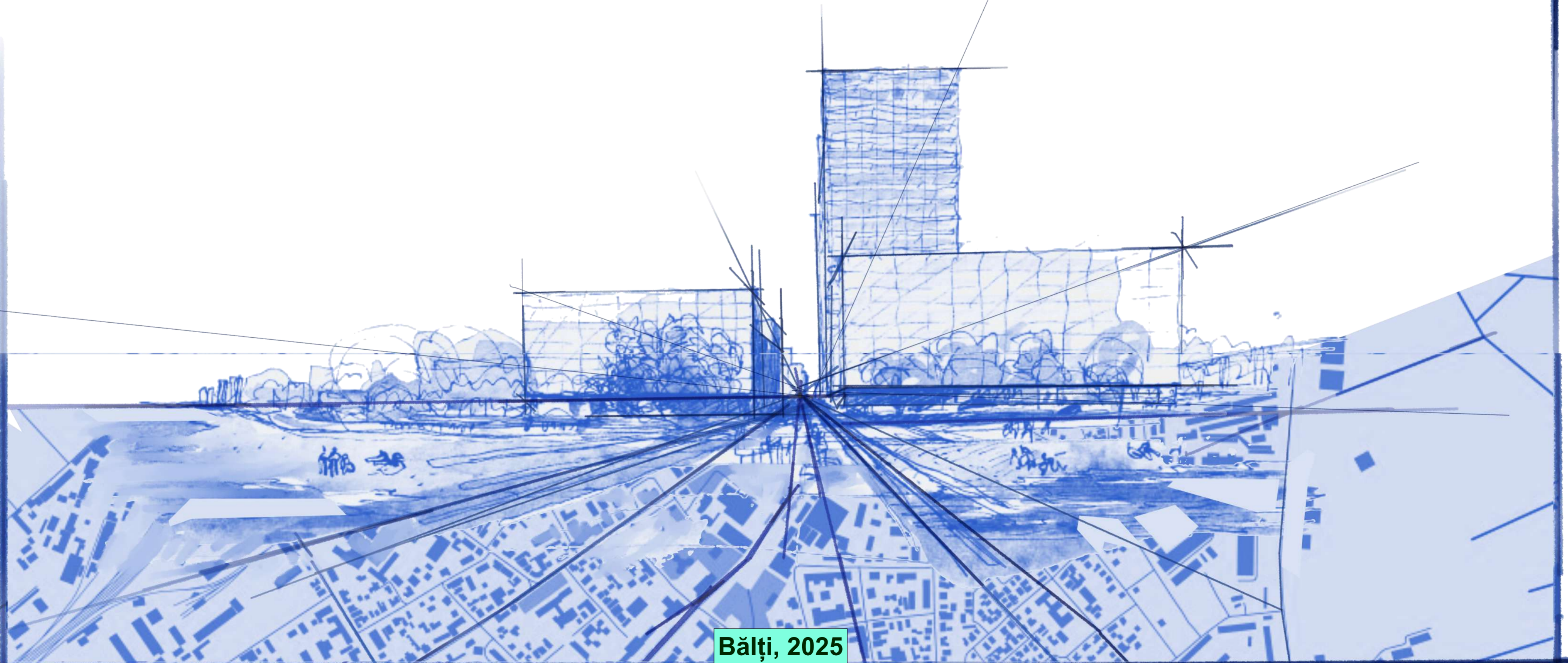
SERVICIUL TERITORIAL NORD

Mun. Bălți, str. 31 august 1989, 47

Tel: (00373 22) 77-68-18

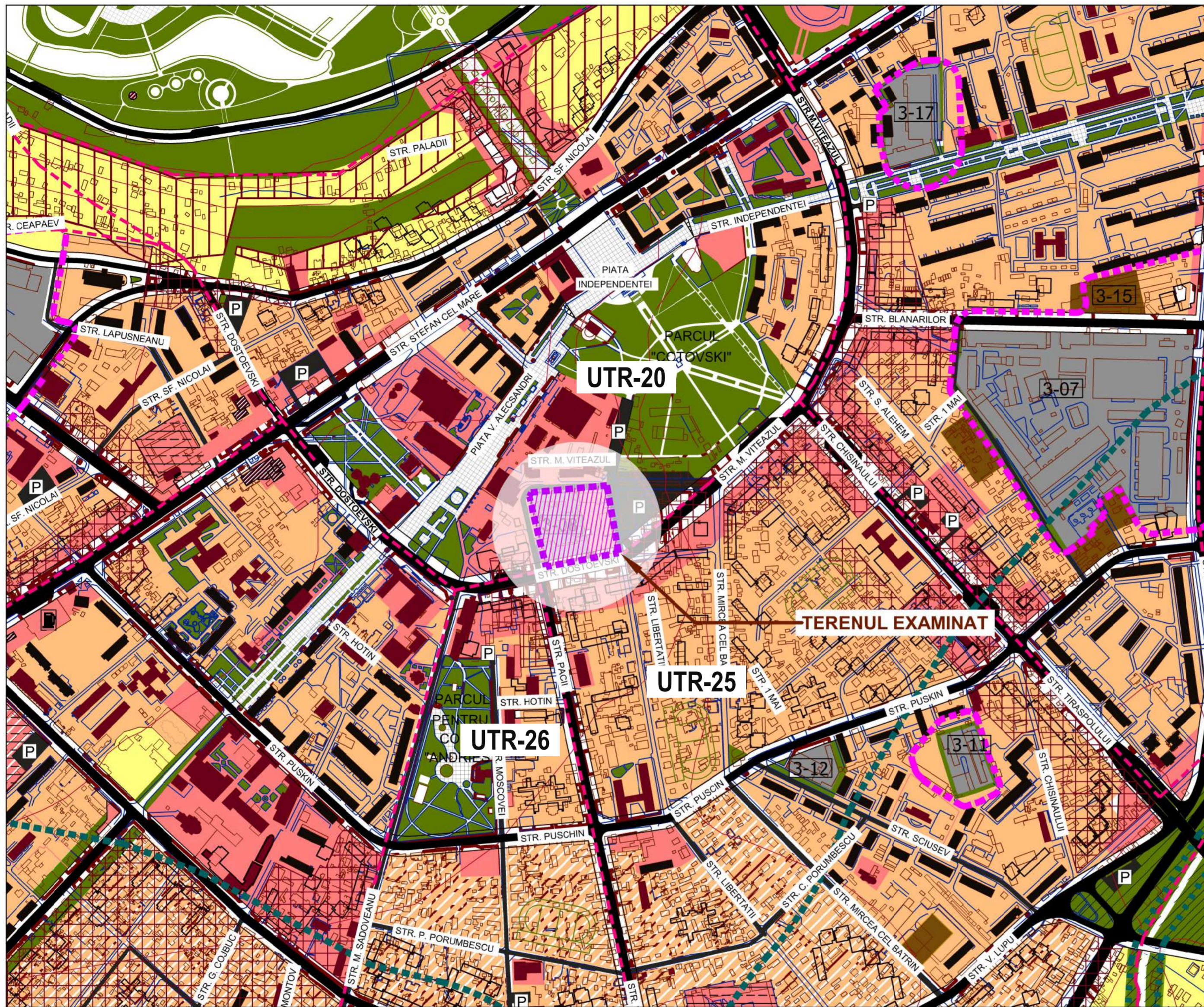
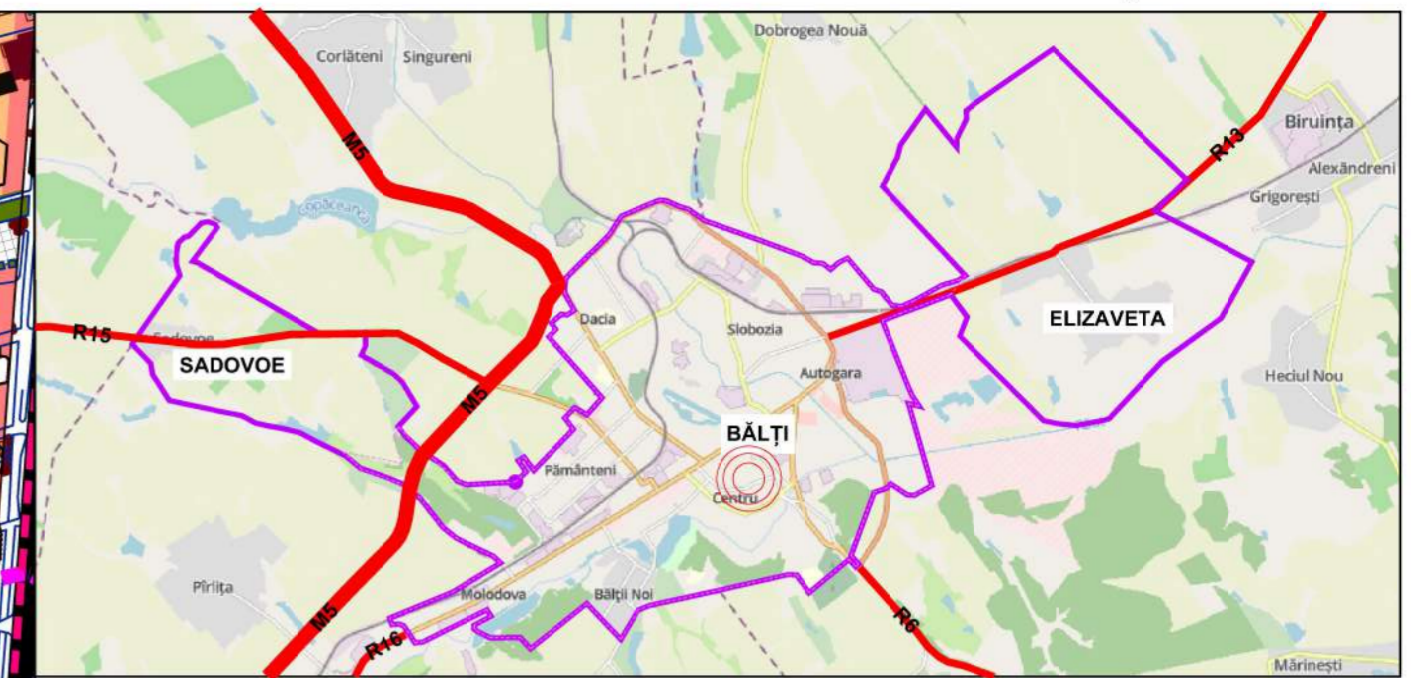
e-mail: admin@oatucl.md

**Date pentru inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru
teritoriul cuprins între străzile Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății
și Mihai Viteazul**



Bălți, 2025

SITUAREA TERENULUI ÎN CADRUL MUNICIPIULUI BĂLȚI



LEGENDĂ:

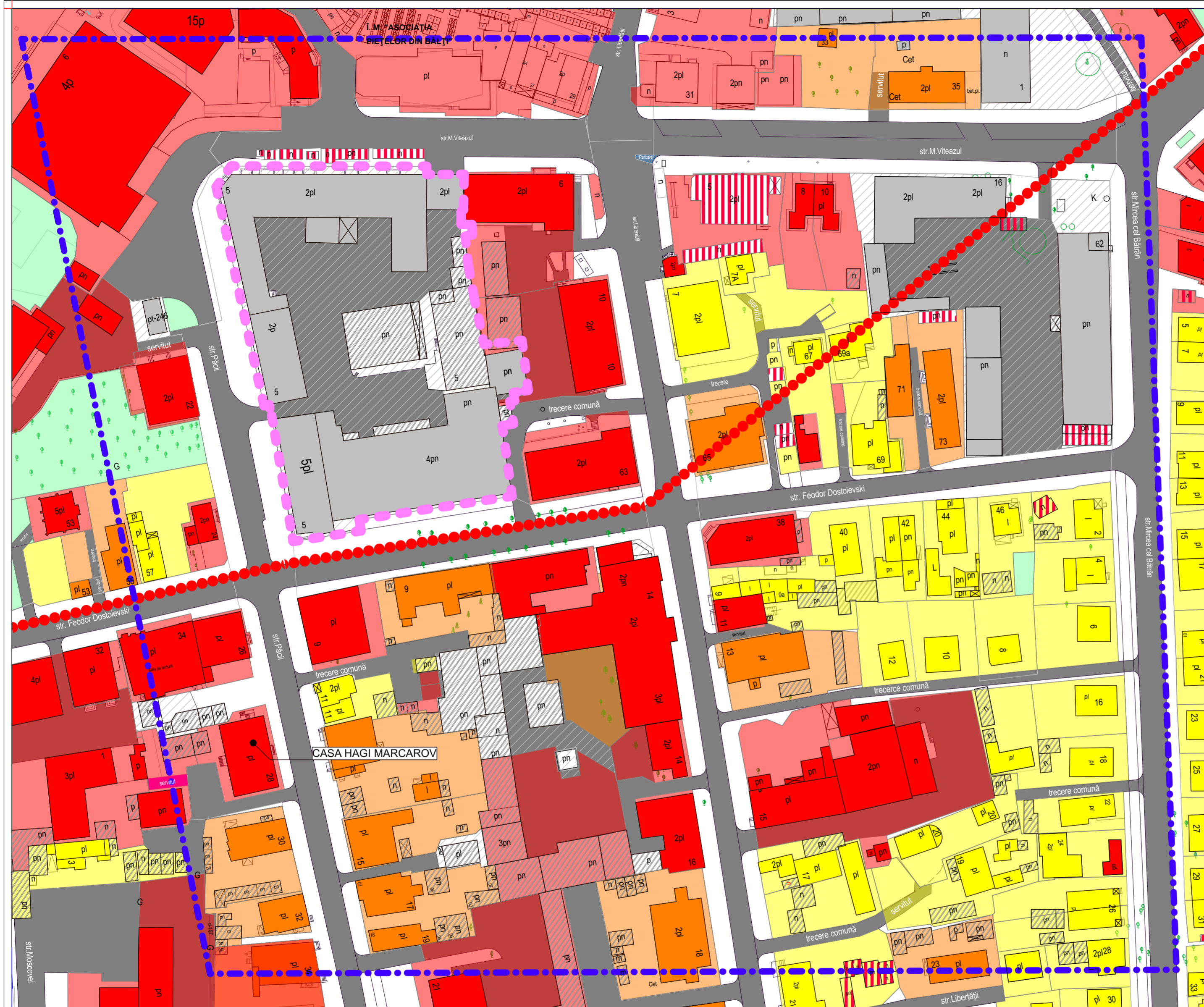
- LIMITA MUNICIPIULUI BĂLȚI
- LIMITA ORAȘULUI BĂLȚI
- AUTOMAGISTRALA INTERNAȚIONALĂ M5
- DRUMURI REPUBLICANE
- TERENUL STUDIAT

SUPRAFAȚĂ ZONA VIZATĂ: 10.00 HA

LEGENDĂ:

- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT AL ORAȘULUI BĂLȚI
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ AL ORAȘULUI BĂLȚI
- LIMITA ZONEI CENTRALE
- ZONA DE ACTIVITĂȚI MIXTE - ACTIVITĂȚI COMERCIALE, SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SERVICII COLECTIVE ȘI PERSONALE, RECREERE, MICA PRODUCȚIE /... DUPĂ TERMENUL DE CALCUL
- PARC COMEMORATIV
- ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MII (P+3,4) ȘI ÎNALTE (PESTE P+4) /... DUPĂ TERMENUL DE CALCUL
- ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE /... DUPĂ TERMENUL DE CALCUL
- OBIECTIVE CU FUNCȚII COMPLEXE DE INTERES PUBLIC-EXISTENTE /PROPUȘE
- LOCUINTE COLECTIVE -EXISTENTE / PROPUȘE
- STRĂZI RAIONALE
- ZONA CU FUNCȚIE INDUSTRIALĂ ȘI SERVICII DE DEPOZITARE
- TERITORIU CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZONA COMUNALĂ
- ZONA AFERENTĂ TRANSPORTULUI FEROVIAR
- STRĂZI URBANE
- ZONA FĂȘIE SILVICĂ DE STATI/ PARC, SCUAR, PARC SILVIC
- SUPRAFEȚE ACVATICE
- DRUM PIETONAL
- ZONA FĂȘII DE PROTECȚIE...DUPĂ TERMENUL DE CALCUL
- SUPRAFEȚE ACVATICE
- DRUM PIETONAL
- PARCARE

AȘP A. Cecan CERT. P-0284/2024		Beneficiari: Primăria Mun. Bălți		Date pentru inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins între străzile Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății și Mihai Viteazul		
Materiale generale de sistematizare		2025		ETAPA		PLANȘA
AȘP A. Cecan		Arhitect G. Cecan		SCH		PLANȘE
IȘP I. Foca		ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ SC. 1:10000				



LEGENDĂ:

- ZONA COMERCIALĂ/ OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC
- ZONA REZIDENȚIALĂ MULTIETAJATĂ
- ZONA REZIDENȚIALĂ CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME
- ZONA PENTRU LOCUINTE SI ANEXE GOSPODARESTI EXISTENTE
- ZONA CONSTRUCȚII AUXILIARE/ DEPOZITE
- ZONA INDUSTRIALĂ
- ZONA SPAȚII VERZI
- CONSTRUCȚII NEAUTORIZATĂ/ NEÎNREGISTRATE
- ZONA CĂI DE COMUNICARE ȘI ACESE
- LIMITA PUZ
- LIMITA TERENULUI GENERATOR DE PUZ
- LINII ROȘII CONFORM PUG
- LIMITA ZONA DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE
- PARCĂRI
- PARCELE CADASTRALE
- LIMITA UTR

DISFUNCȚIONALITĂȚI:

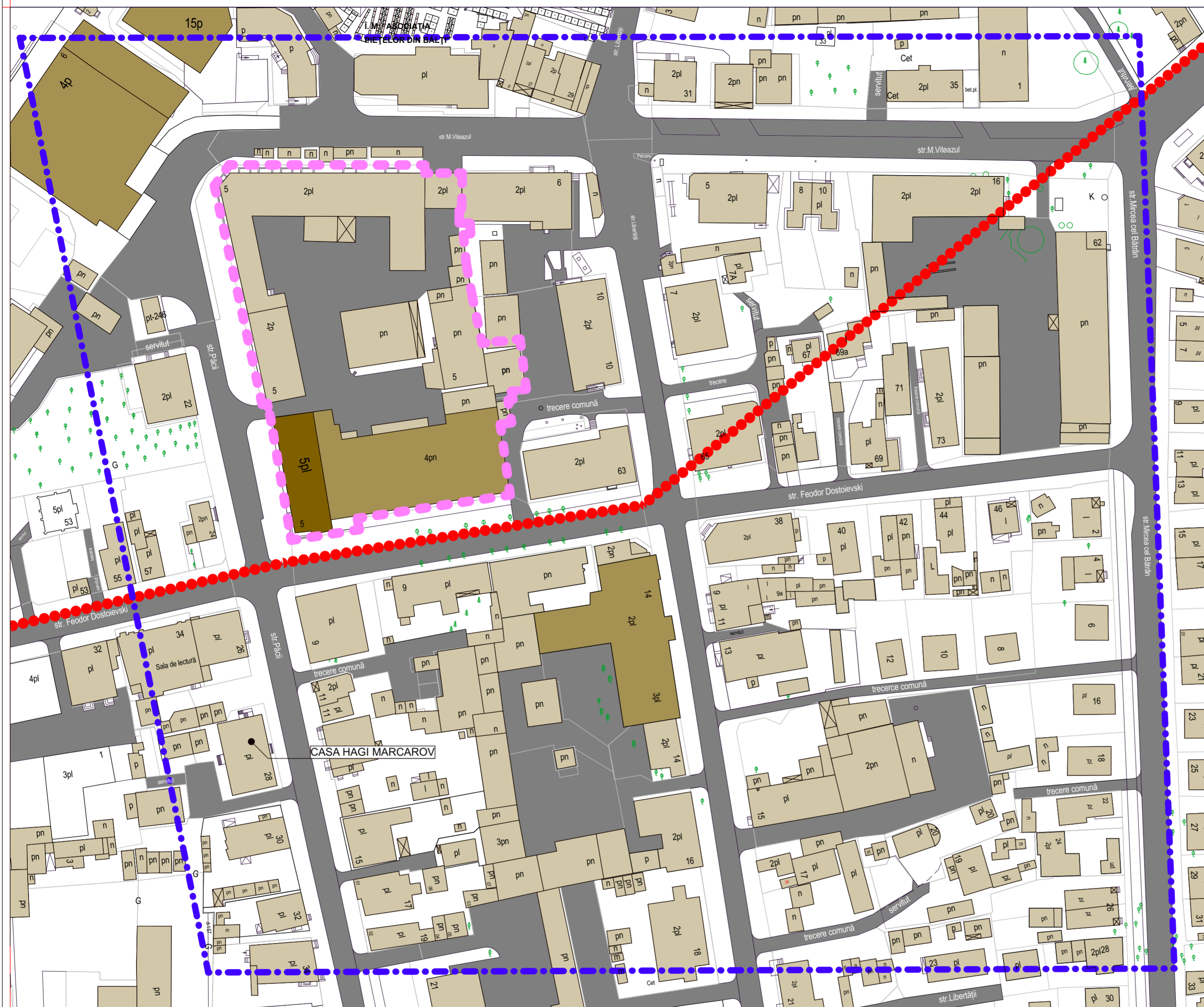
- **INCOMPABILITATE FUNCȚIONALĂ.** Funcțiunea industrială este, prin natura sa, generatoare de trafic greu, zgomot, vibrații, emisii poluante și riscuri tehnologice, elemente greu de conciliat cu activități rezidențiale, comerciale sau publice, care presupun confort, siguranță și accesibilitate pietonală. Această incompatibilitate afectează direct calitatea vieții locuitorilor și funcționarea optimă a serviciilor urbane din zonă.
- **RUPTURĂ ÎN COERENȚA ȚESUTULUI URBAN.** Zonele centrale au, în mod normal, un caracter mixt, dens și activ, cu fronturi construite continue, spații publice animate și relații funcționale strânse între locuire, comerț și servicii. Un teren industrial, adesea slab construit, împrejmuit și puțin permeabil, generează discontinuități spațiale, reduce atractivitatea zonei și fragmentează structura urbană.
- **SUBUTILIZAREA VALORII URBALE A TERENULUI.** Terenurile centrale au o valoare funcțională și economică ridicată, fiind potrivite pentru funcțiuni care deserveșc un număr mare de utilizatori și susțin viața urbană intensă. Menținerea unei destinații industriale, de regulă cu densitate redusă și acces limitat publicului, reprezintă o utilizare ineficientă a unei resurse teritoriale strategice.
- **PRESIUNI ASUPRA INFRASTRUCTURII ȘI MOBILITĂȚII.** Accesul vehiculelor grele, fluxurile logistice și necesarul de spații de manevră intră în conflict cu rețelele stradale centrale, concepute prioritar pentru transport public, trafic local și deplasări pietonale. Acest lucru conduce la congestie, riscuri de siguranță și degradarea spațiului public.

AȘP A. Cecan CERT. P-0284/2024













Beneficiari:
Primăria Mun. Bălți

Date pentru inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins între străzile Păcii, Feodor Dostoevski, Libertății și Mihai Viteazul

AȘP	A. Cecan	Materiale generale de sistematizare	2025		
Arhitect	G. Cecan		ETAPA	PLANȘA	PLANȘE
IȘP	I. Foca		SCH		
ANALIZA ZONIFICĂRII FUNCȚIONALE SC. 1:1000			IP OFICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI, URBANISM, CONSTRUCȚII ȘI LOCUINTE SERVICIUL TERITORIAL NORD		



LEGENDĂ:

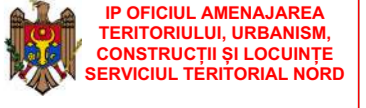
-  CLĂDIRI CU NIVEL DE ÎNĂLȚIME DE +4 NIVELE
-  CLĂDIRI CU NIVEL DE ÎNĂLȚIME DE 3-4 NIVELE
-  CLĂDIRI CU NIVEL DE ÎNĂLȚIME DE PÂNĂ LA 2 NIVELE
-  CLĂDIRI ÎN CONSTRUCȚIE
-  ZONA CĂI DE COMUNICARE ȘI ACCESE
-  LIMITA PUZ
-  LIMITA TERENULUI GENERATOR DE PUZ
-  LINII ROȘII CONFORM PUG
-  LIMITA ZONA DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE
-  PARCĂRI
-  PARCELE CADASTRALE
-  LIMITA UTR

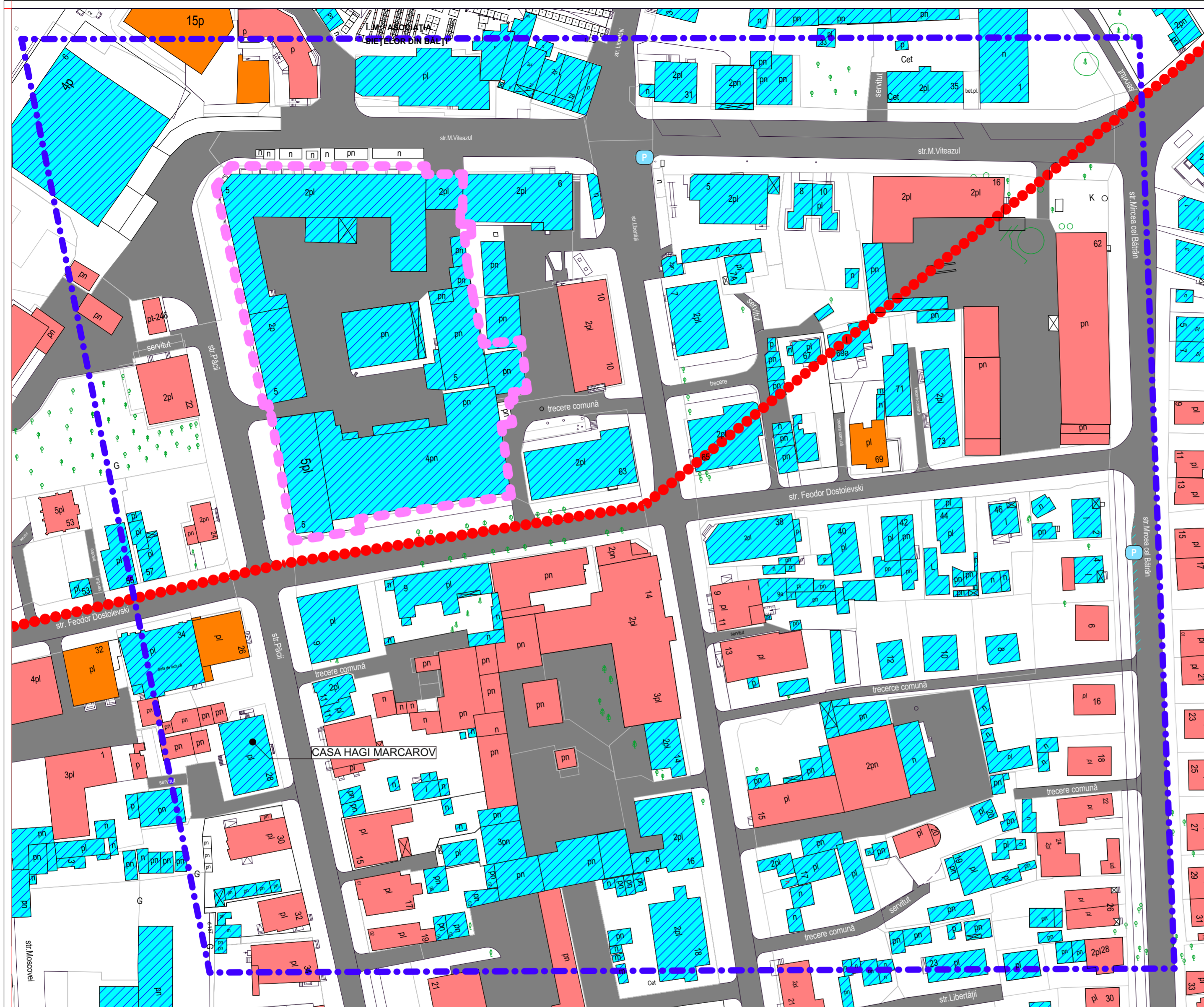
DISFUNCȚIONALITĂȚI:

- **SUBDEZVOLATARE URBANĂ/ SUBUTILIZARE.** Pentru o zonă centrală, de interes public, zona actuală este sub-dezvoltată funcțional, cât și la nivel de gabarite verticale.

OPORTUNITĂȚI:

- Uniformizarea funcțională împreună cu regimul de înălțime actual (care trebuie respectat) crează premise pentru inserția și dezvoltarea unor proiecte/ sub-zone dezvoltate pe verticală.

AȘP		A. Cecan CERT. P-0284/2024		
Beneficiari: Primăria Mun. Bălți		Date pentru inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins între străzile Păcii, Feodor Dostoevski, Libertății și Mihai Viteazul		
AȘP	A. Cecan	Materiale generale de sistematizare	2025	
Arhitect	G. Cecan		ETAPA	PLANȘA
IȘP	I. Foca		SCH	PLANȘE
		ANALIZA REGIMULUI DE ÎNĂLȚIMI		
		SC. 1:1000		
				



LEGENDĂ:

- CLĂDIRI NOI
- CLĂDIRI CU GRAD DE UZURĂ PÂNĂ LA 30%
- CLĂDIRI CU GRAD DE UZURĂ PESTE 30%
- CLĂDIRI ÎN CONSTRUCȚIE
- ZONA CĂI DE COMUNICARE ȘI ACCESE
- LIMITA PUZ
- LIMITA TERENULUI GENERATOR DE PUZ
- LINII ROȘII CONFORM PUG
- LIMITA ZONA DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE
- PARCĂRI
- PARCELE CADASTRALE
- LIMITA UTR

DISFUNȚIONALITĂȚI:

- **GRAD DE UZURĂ SPORIT.** Clădirile din zonă prezintă nuclee cu grad mare de uzură care depreciază zona și împiedică dezvoltarea economică și socială a zonei.

OPORTUNITĂȚI:

- **IMAGINEA URBANĂ.** Crearea unui nou registru estetic, atractiv pentru zona centrală.

AȘP A. Cecan CERT. P-0284/2024

Beneficiari:
Primăria Mun. Bălți

Date pentru inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins între străzile Păcii, Feodor Dostolevski, Libertății și Mihai Viteazul

AȘP	A. Cecan	Materiale generale de sistematizare	2025		
Arhitect	G. Cecan		ETAPA	PLANȘA	PLANȘE
IȘP	I. Foca		SCH		
ANALIZA GRADULUI DE UZURĂ SC. 1:1000					

PERSPECTIVĂ DINSPRE STR. FEODOR DOSTOEVSKI



PERSPECTIVĂ DINSPRE STR. FEODOR DOSTOEVSKI/ STR. PĂCII

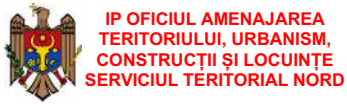


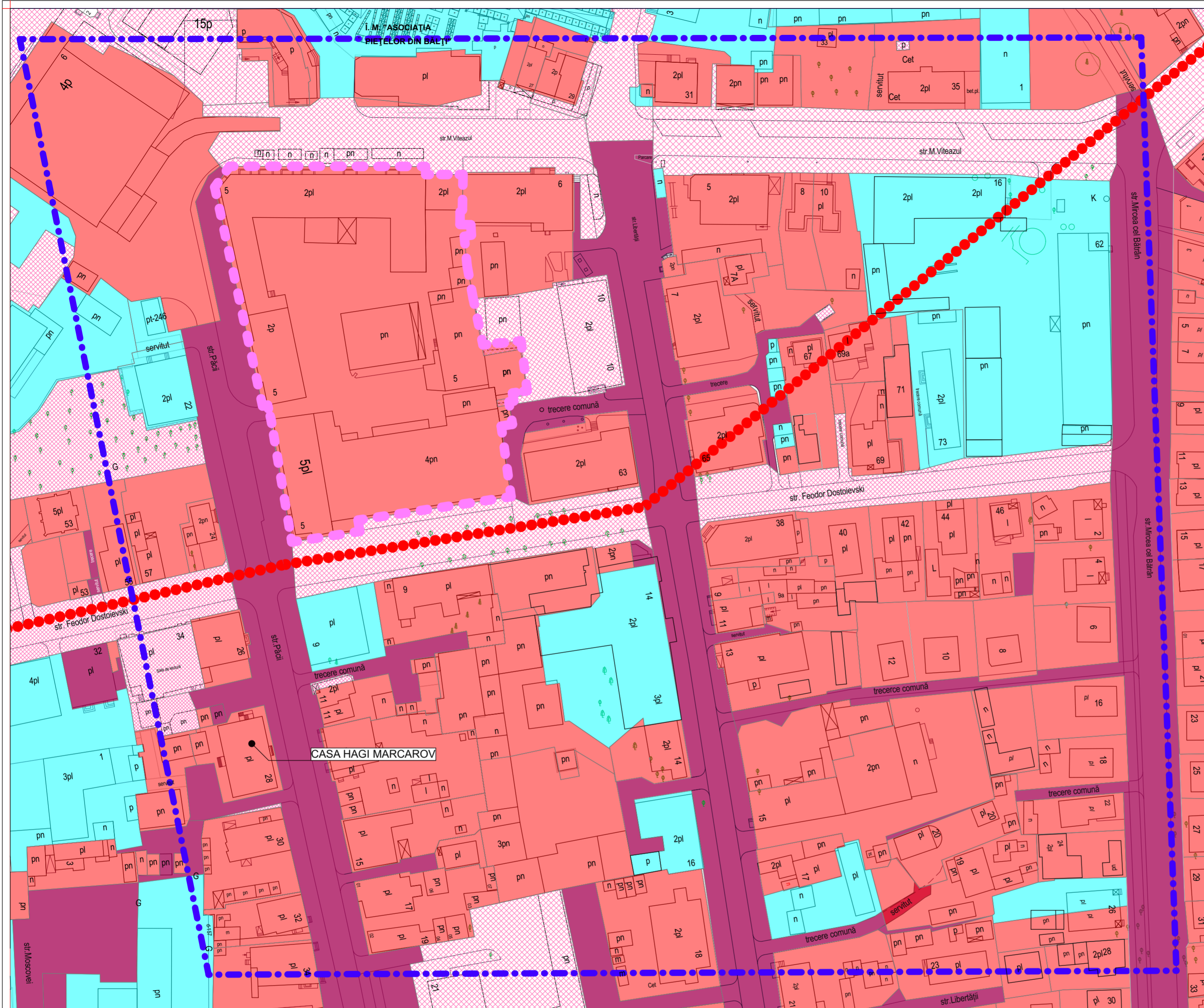
PERSPECTIVĂ PARALELĂ DE LA CALEA PIETONALĂ



PERSPECTIVĂ INTRARE SECUNDARĂ INCINTĂ



AȘP		A. Cecan CERT. P-0284/2024		
Beneficiari:		Date pentru inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru		
Primăria Mun. Bălți		teritoriul cuprins între străzile Păcii, Feodor Dostoevski, Libertății și Mihai Viteazul		
AȘP	A. Cecan	Materiale generale de sistematizare	2025	
Arhitect	G. Cecan		ETAPA	PLANȘA
IȘP	I. Foca		SCH	PLANȘE
		FOTOFIXAȚIE A OBIECTIVULUI		



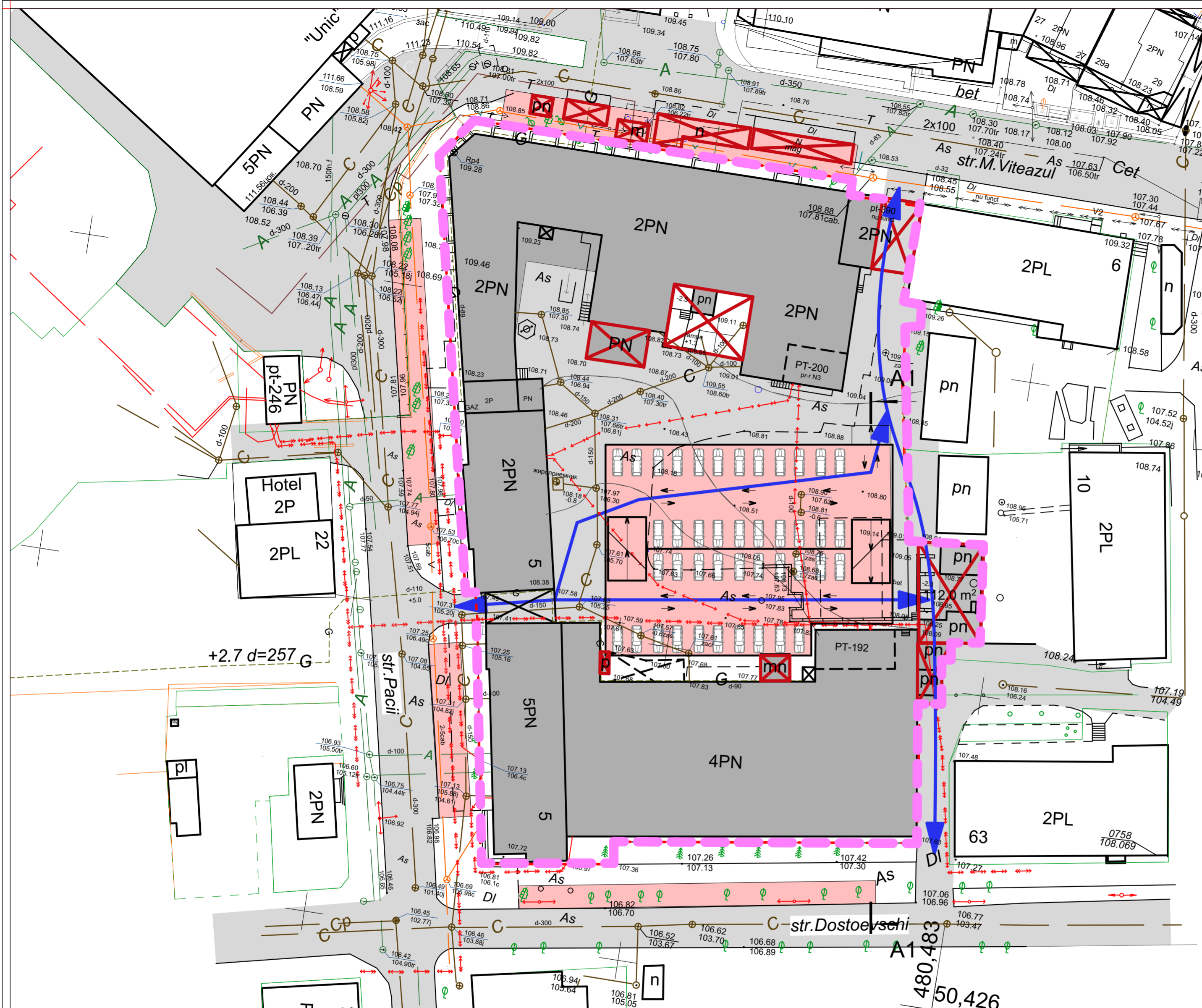
LEGENDĂ:

- PROPRIETATE PRIVATĂ
- PROPRIETATE MUNICIPALĂ, DOMENIUL PUBLIC
- PROPRIETATE MUNICIPALĂ, DOMENIUL PRIVAT
- NEDETERMINAT
- NU EXISTĂ INFORMAȚIE
- ZONA CĂI DE COMUNICARE ȘI ACCESE
- LIMITA PUZ
- LIMITA TERENULUI GENERATOR DE PUZ
- LINII ROȘII CONFORM PUG
- LIMITA ZONA DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE
- P PARCĂRI
- PARCELE CADASTRALE
- LIMITA UTR






DISFUNCȚIONALITĂȚI:

- LIPSA UNUI CENTR DE CARTIER/SOCIAL POLIVALENT. Zona are o pondere uriașă a tipului de proprietate privată, iar zonele cu proprietate publică sunt dedicate funcțiilor private comerciale și nu direcționate către nevoile sociale ale comunității.

AȘP		A. Cecan CERT. P-0284/2024		
Beneficiari: Primăria Mun. Bălți		Date pentru inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins între străzile Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății și Mihai Viteazul		
AȘP	A. Cecan	Materiale generale de sistematizare	2025	
Arhitect	G. Cecan		ETAPA	PLANȘA
IȘP	I. Foca		SCH	PLANȘE
		ANALIZA TIPUL DE PROPRIETATE SC. 1:1000		



LEGENDĂ:

-  OBIECTIVE PROPUSE SPRE DEMOLARE
-  OBIECTIVE PROPUSE SPRE RECONSTRUCȚIE
-  ZONA CĂI DE COMUNICARE ȘI ACCESE
-  LIMITA TERENULUI GENERATOR DE PUZ
-  SPAȚII PARCAJE

INDICATORI SPAȚIALI

Locuri de parcare 173 loc.

Suprafața comercială totală 2726.98 mp
 Vizitatori 250 pers
 Locuri de parcare 90 mașini

Suprafața oficii totală 265.2 mp
 Lucrători permanenți 45 pers
 Locuri de parcare 15 mașini

Food court (sala de mese) 430.7 mp
 Vizitatori 170 pers
 Locuri de parcare 50 mașini

Cinema (sala) 175.5 mp
 Vizitatori 90 pers
 Locuri de parcare 30 mașini

Total suprafață utilă 4 506.34 mp
 Vizitatori 555 pers
 Locuri de parcare 185 mașini

Total suprafață utilă 8150.5 mp
 Total suprafață desfășurată constr. 8800 mp

INDICATORI URBANISTICI ADMISIBILI DE NCM

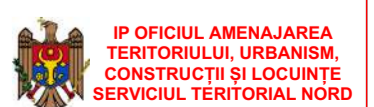
Zone teritoriale	Procent ocupare teren (POT)	Coefficient utilizare teren (CUT)
Zona rezidențială:		
Case de locuit colective cu număr mare de niveluri	55	1,2
Analogic - reconstrucție	65	3-5
Case de locuit colective cu număr redus și mediu de niveluri	60	2-3
Case de locuit înșiruite cu lot pe lângă casă (afereți)	40	1,2
Zona caselor de locuit individuale	30	0,8
Zona construcțiilor publice și de afaceri:		
Construcții polifuncționale	85	3,0
Construcții publice specializate	80	2,4
Zona de producere	80	2,4
Zona industrială	60	1,0
Cercetări științifice și producere*	60	1,8
Comunală și depozitare	60	1,8

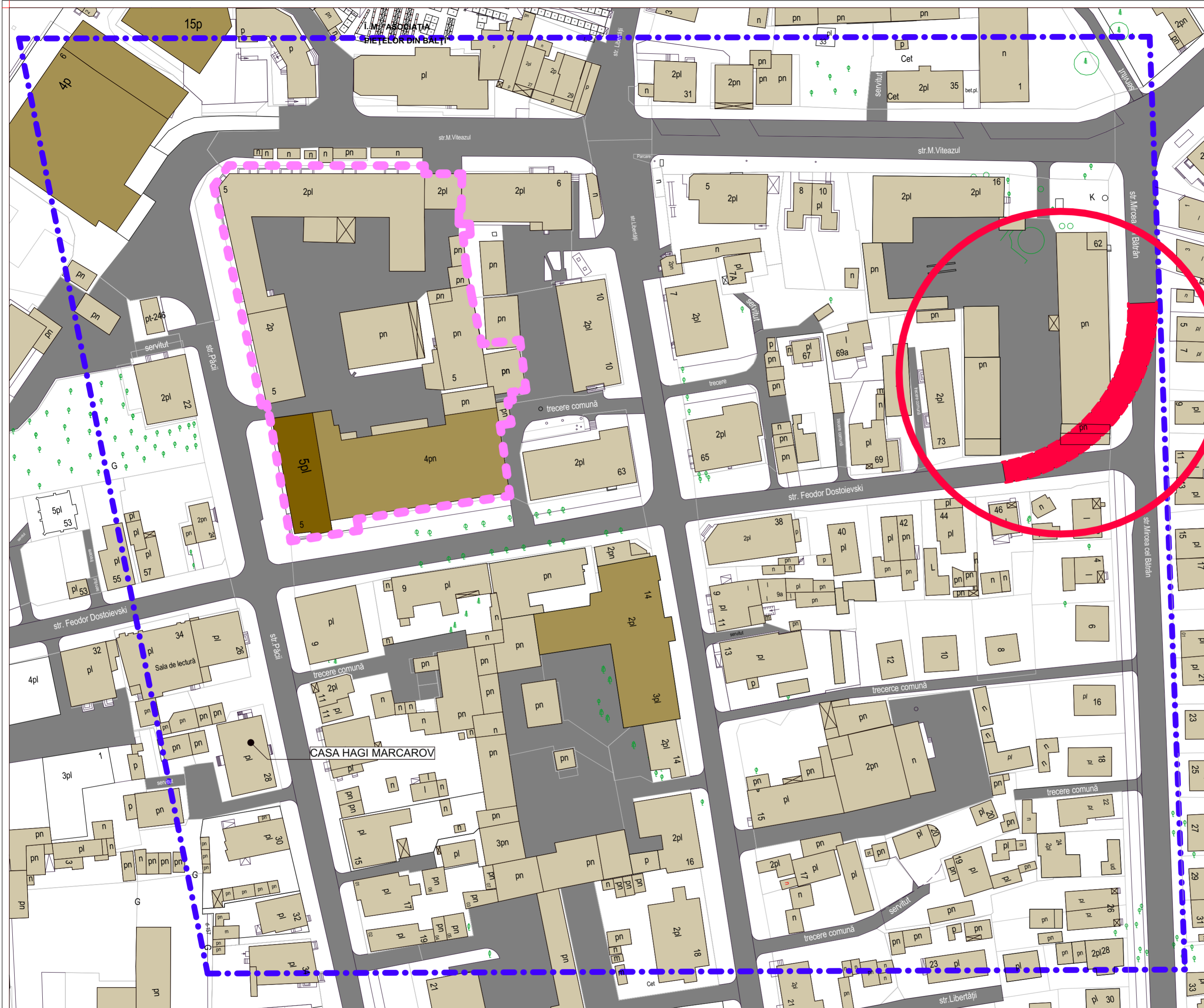
AȘP A. Cecan CERT. P-0284/2024

Beneficiari:
Primăria Mun. Bălți

Date pentru inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins între străzile Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății și Mihai Viteazul

		2025		
		ETAPA	PLANȘA	PLANȘE
AȘP	A. Cecan	Materiale generale de sistematizare		
Arhitect	G. Cecan			
IȘP	I. Foca			
		PROPUNERE ZONIFICARE/ SCHIȚĂ		
		SC. 1:500		





ZONĂ DISFUNCȚIONALĂ

DISFUNCȚIONALITĂȚI:

- ZONĂ DE PERICOL RUTIER. La intersecția dintre Str. Dostoevki și Mircea cel Bătrân conexiune e de 90° și la o pantă care obturează vederea.
- CONGESTII DE FLUX. Sunt necesare revizuiți la nivel de direcții/sensuri rutiere la anumite străzi pentru a degaja fluxul.

AȘP A. Cecan CERT. P-0284/2024

Beneficiari:
Primăria Mun. Bălți

Date pentru inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins între străzile Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății și Mihai Viteazul

AȘP	A. Cecan
Arhitect	G. Cecan
IȘP	I. Foca

Materiale generale de sistematizare		
2025	PLANȘA	PLANȘE
ETAPA		
SCH		
PROPUNERE FLUIDIZARE FLUX RUTIER		
SC. 1:500		

--	--	--